HIPER SERVIÇOS DE APOIO EMPRESARIAL
CONTÁBIL · FISCAL · PREVIDENCIÁRIO · AUDITORIA

COMUNICADO · 09/11/2026

COMUNICADO TÉCNICO TRIBUTÁRIO

Pessoa física que aluga imóveis: quando a NFS-e passa a ser obrigatória

Nem todo proprietário que recebe aluguel precisa emitir nota. Veja as duas regras, o quadro de decisão e exemplos.

Prezados clientes,

A Hiper Serviços esclarece que **nem toda pessoa física que recebe aluguéis está obrigada a emitir Nota Fiscal de Serviços Eletrônica (NFS-e)**. A exigência depende do enquadramento do proprietário como contribuinte do IBS e da CBS, nos termos do **art. 251 da LC nº 214/2025**, e da regulamentação documental aplicável.

R$ 240 mil
Limite-base pelo ano anterior (2025), somado a pelo menos 4 imóveis.

R$ 288 mil
Limite-base no próprio ano (2026), com qualquer número de imóveis.

IPCA
Os dois valores ainda serão atualizados. Confira os oficiais antes de concluir.

Duas regras, duas verificações

Regra A: ano anterior (2025). Há enquadramento quando ocorrem **ao mesmo tempo**:

- receita anual de locação acima do limite-base atualizado pelo IPCA (R$ 240.000,00 mais o IPCA de janeiro/2025 a dezembro/2026, a ser divulgado);
- locação de **pelo menos 4 imóveis distintos**.

Se faltar uma das duas condições, essa regra, sozinha, não enquadra o proprietário.

Regra B: próprio ano (2026). Se, durante 2026, a receita de locação ultrapassar o limite-base de R$ 240.000,00 acrescido de 20%, ou seja, **R$ 288.000,00**, também atualizado pelo IPCA, pode haver enquadramento no próprio ano, **independentemente de haver quatro imóveis**.

> **Atenção:** R$ 240 mil e R$ 288 mil são valores de referência antes da atualização legal pelo IPCA. Não os trate como limites definitivos de 2026: confira os valores oficiais atualizados antes de concluir o enquadramento.

Quadro prático de decisão

SITUAÇÃO DO LOCADOR PESSOA FÍSICA	ORIENTAÇÃO SOBRE NFS-E
2025: até 3 imóveis, mesmo com receita acima de R$ 240 mil. 2026: receita até R$ 288 mil.	Dispensado por essas duas regras.
2025: 4 ou mais imóveis, com receita até R$ 240 mil. 2026: receita até R$ 288 mil.	Dispensado por essas duas regras.
2025: 4 ou mais imóveis e receita acima de R$ 240 mil.	Enquadrado em 2026: observar a obrigação de emitir NFS-e.
2026: receita acima de R$ 288 mil, mesmo com 1 a 3 imóveis.	Enquadrado no próprio ano de 2026: observar a obrigação de emitir NFS-e.

Exemplos

Valores sem a correção pelo IPCA.

1. **2 imóveis e R$ 260 mil recebidos em 2025.** Pela Regra A, não há enquadramento, porque não são 4 imóveis. Pela Regra B, fica enquadrado se a receita de 2026 superar o limite atualizado de R$ 288 mil.
2. **5 imóveis e R$ 260 mil recebidos em 2025.** Há enquadramento pela Regra A, se a receita superar o limite atualizado de R$ 240 mil.
3. **1 imóvel e receita acima de R$ 288 mil em 2026.** Enquadramento pela Regra B, desde que superado o limite corrigido.

O que fazer na prática

1. Relacionar os imóveis distintos locados.
2. Apurar a receita total de locações em 2025.
3. Acompanhar a receita acumulada de 2026.
4. Comparar os resultados com os limites corrigidos pelo IPCA.
5. Se enquadrado, verificar cadastro, habilitação e regras de emissão no Portal Nacional da NFS-e.

Quem não se enquadrar nessas hipóteses continua, em regra, **dispensado da NFS-e** pelas locações, mas deve manter organizados contratos, recibos e comprovantes e cumprir normalmente as obrigações do Imposto de Renda. Venda de imóveis e outras situações especiais exigem análise separada.

> **Resumo:** a obrigação não depende só de receber mais de R$ 240 mil em aluguéis. Pelo ano anterior, é preciso superar o limite atualizado **e** locar pelo menos 4 imóveis. No próprio ano, é preciso superar o limite acrescido de 20% (R$ 288 mil mais IPCA), mesmo com menos imóveis.

A Hiper ajuda. Nossa equipe verifica o seu enquadramento e, quando for o caso, implementa a emissão da NFS-e no menor prazo possível.

Falar com a Hiper no WhatsApp

Visitar hiperservicos.com.br

HIPER SERVIÇOS DE APOIO EMPRESARIAL
CONTÁBIL · FISCAL · PREVIDENCIÁRIO · AUDITORIA

Hiper Serviços de Apoio Empresarial · Av. Rio Branco, 185, salas 618 a 621, Centro, Rio de Janeiro
(21) 3804-8150 · WhatsApp (21) 97199-6499 · hiperservicos.com.br

Base legal: LC nº 214/2025, art. 251, § 1º, I, § 2º, II, e § 5º; alterações da LC nº 227/2026; atos regulamentares aplicáveis à NFS-e. Informativo; cada caso deve ser avaliado individualmente. Você recebe este e-mail por ser cliente ou contato da Hiper.